

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA MARINA INTERIOR DE EMPURIABRAVA

En Castelló d'Empuries, a 16 de abril del 2025, siendo las 11:30 horas, empieza la asamblea general de la Comunidad de Usuarios de la Marina Interior de Empuriabrava (CUMIE), en la sala municipal situada en Edifici Puigmal-Pla de Roses Policía Municipal 1er piso, bajo el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DIA

Apertura de la Asamblea por el presidente D. Pedro Pérez Morell e información sobre el quorum de asistencia

1.- Liquidación del ejercicio 2024

2.- Situación al 31 de diciembre de 2024 de las cuotas de comunidad pendientes de pago y amarres no registrados.

3.- Presupuesto de 2025.

4.- Inversiones y obras: reparación de muros y reparación dique de Levante.

5.- Ruegos y preguntas.

Lista de usuarios con acreditación (en el Anexo 1 se adjunta la relación individualizada de asistentes y de derechos de voto) total acreditaciones 43.

Porcentaje de asistencia de usuarios con derecho a voto 15,07 %

Apertura de la Asamblea por el presidente de la CUMIE.

Actúa como presidente de la CUMIE D. Pedro Pérez Morell y como secretario la entidad MEGA 2019, S.L.U., representada por D. Lluç Puig Sant.

Comienza la asamblea a las 11:30 horas con la introducción y apertura por parte de D. Pedro Pérez Morell, presidente de la CUMIE, quien agradece la presencia de todos los usuarios, informando a los asistentes de que se ha cambiado la fecha de celebración de la asamblea dada la poca asistencia de cada año, y una vez leído el orden del día, cede la palabra a D. José Manuel Arrojo Botija, consejero delegado de EmpuriaPort, S.L.

Se entra en detalle en el orden del día:

1.- Situación a 31 de diciembre del 2.024 de las cuotas de la comunidad pendiente de pago.

El Sr. Arrojo hace un análisis positivo del incremento del pago de las cuotas que se ha incrementado de un 45,1% en 2019 a un 62,9% en 2020, un 77,2% en 2021, un 81,5% en 2022, un 87,21% en el 2023 y un 90,3% en el 2024 Se prevé un cobro para este 2025 del 92% con aspiraciones de superarlo como en años anteriores.

Reitera el Sr. Arrojo la conveniencia de domiciliar en el banco el pago de las cuotas ya que supone un gran ahorro en trabajo administrativo, además que el usuario se ve beneficiado con un 3% de descuento en el importe de las cuotas, informando que el porcentaje de pagos domiciliados está actualmente en el 28,79% del total de usuarios registrados.

Finalmente explica la situación del pago de las cuotas de la comunidad a fecha 31 de diciembre del 2024 que están al corriente de pago en un 90,3 %, con deudas un 7,56% y un 4,23% de usuarios que aún no están registrados.

Ante el buen resultado del proceso de regularización de usuarios registrados y no registrados para el pago de las cuotas atrasadas, ese proceso se prorroga hasta finales del 2025.

2.- Liquidación del ejercicio 2024

El presupuesto del 2024 se ha saldado con déficit cero, con equilibrio entre el presupuesto y el coste real de ese ejercicio que, si bien ha disminuido el gasto corriente, los gastos de obras extraordinarias ha sufrido un pequeño incremento, quedando, tal y como se ha dicho un presupuesto sin déficit ni superávit.

3.- Presupuesto de 2025

Para el año 2025 la cuota a pagar por metro cuadrado se ha reducido de 3,79€ del año 2024 a 3,74€ del 2025.

Esta disminución viene dada por la reducción de morosidad y por un buen control de los gastos corrientes, los cuales están estabilizados.

Referente a los gastos corrientes se informa que prácticamente serán calcados a los del año 2024, aplicándose el sentido común por la experiencia acumulada en los años anteriores.

El porcentaje que se ha calculado de impagados para este 2025 se estipula en el 10%.

4.- Obras extraordinarias: Reparaciones de muros, reparación dique levante, sistema bioidenti.

El Sr. Arrojo informa que las obras de reparaciones de muros siguen su curso, ya se han acabado los "canales anchos" desde Ter a Flamicell y muestra un plano de los canales que ya se han reparado. El proyecto para el 2025 es de continuar con ambos lados del canal Marina.

Se pasa a hablar del programa de identificación de embarcaciones (Bioidenti) el cual está en la segunda fase de pruebas. Ya está preparada la app para la fase de pruebas final para algunos usuarios.

Sobre la reparación del dique de levante el Sr. Arrojo informa de que las obras están terminadas. Quedan pendientes unos trabajos de revisión con la ingeniería y la constructora.

5.- Ruegos y preguntas.

La presidenta de la comunidad de propietarios de Port Rhodes da las gracias por el listado de trabajos que Mega 2019 le ha preparado sobre los puertos privados en 5 idiomas y que ella pidió en la reunión del año pasado junto a la presidenta de Port Grec. Ella pide que se informe a todos los puertos privados para que constituyan una comunidad. Comenta que Mega les ha facilitado una lista de contactos para contactar en caso de limpieza de canales, vertidos, etc.

También comenta que en el acta de la CUMIE del año 2021 se dice que la concesionaria debe actuar igual en los puertos privados en cuanto a limpieza, seguridad, servicios y reparaciones hasta que haya regulación específica para los puertos privados.

Sobre la lista de trabajos y las inspecciones gratuitas la empresa ha hecho un presupuesto sobre los trabajos a hacer en Port Rhodes.

La pregunta es para el Sr. Pérez y el Sr. Arrojo. El Sr. Arrojo responde que mientras no haya acuerdo entre los puertos privados y la comunidad todos los usuarios pagan la misma cuota y los servicios serán igual para todos. El Sr. Arrojo dice que ya estamos reparando los muros en todos los canales tanto si es privado como no.

La presidenta de Port Rhodes pregunta por la señal que hay en la entrada de la bocana que dice que la profundidad es de 2,50 metros. El Sr. Arrojo contesta que es el calado que hay y la presidenta de Port Rhodes dice que si se puede asegurar esta profundidad para los veleros.

El Sr. Arrojo contesta que se debe tener en cuenta la marea con una variación de hasta medio metro. No hay una garantía total dependiendo de la marea. Podría hacerse un dragado si hiciera falta (probablemente en 2026). Se debe preguntar antes de salir a los marineros o en las oficinas.

Con 2 metros y medio se puede pasar por los canales teniendo en cuenta las mareas.

La presidenta de Port Rhodes da las gracias por las respuestas.

Una asistente pregunta cada cuanto pasan las barcas de limpieza porqué ella vive en Port Moxó y en esta zona no suele estar nunca limpio del todo y cuando se cambian los palos azules que están deteriorados.

El Sr. Arrojo responde que hay 3 personas dedicadas a la limpieza y que se sacan varias toneladas cada año de residuos de los canales. Da la palabra al Sr. Puig que explica el proceso de limpieza y que pide a los usuarios que contacten con capitania cuando la necesiten y que hay que tener en cuenta que la superficie de los canales es muy extensa y que durante los días de tramontana va a parar mucha cantidad de residuos a los canales.

La asistente pregunta si se limpia el fondo también y el Sr. Puig le responde que sacamos varias toneladas cada año de objetos varios del fondo.

El Sr. Pérez dice que los amarres cara sur se ensucian mucho más que los demás y la asistente responde que su preocupación es más del fondo del canal que la superficie.

Pasan a hablar de los postes que pueden cambiarse cuando los usuarios lo pidan con un coste del material y del trabajo que le presupuestaremos en Capitania. Hay unas tarifas publicadas y cada usuario debe pagarse sus postes. El Sr. Arrojo dice que no entra dentro del presupuesto el cambio de palos.

Un usuario del canal Central habla sobre las empresas de alquiler de embarcaciones de aguas interiores, expresando el problema que suponen las pequeñas embarcaciones de alquiler que dan paseos por los canales que chocan contra las embarcaciones de los usuarios que deben pintarlos cada año debido a esto y que no facilitan la circulación por los canales, etc.

El Sr. Arrojo responde que es una problemática que se repite cada año aun cuando se cambió la ruta para facilitarlos. Hay una nueva ley que pedirá una licencia a los usuarios de los barquitos para poder navegar dentro de la Marina. Esto significaría que mucha gente no podrá alquilarlos. Se informa que se organizará una reunión con estas empresas para advertir de los problemas que sus clientes ocasionan a los usuarios de la marina y pedir medidas al respeto.

Se pide también que los usuarios comuniquen los problemas que tienen, con fotos o videos.

El Sr. Arrojo dice que se van a poner más cámaras, pero no en todos los canales.

Una asistente dice que estas embarcaciones deberían tener protección para no dañar a los barcos que están aparcados de los usuarios.

La asistente dice que debería haber más protección para los barcos de los usuarios.

Un usuario del Canal Marina dice que los niños a veces conducen los barquitos y que otros los utilizan como autos de choque. La solución podría ser retirar el barco en el momento en que se transgreden las normas. Él ha hablado con las empresas que aseguran que avisan la gente, pero no es verdad.

Un usuario del Canal Marina pide que la gente avise a la concesionaria lo más pronto posible para que podamos actuar en consecuencia. El contacto entre usuarios y concesionaria es muy bueno, pero necesitamos la colaboración de todos para terminar con el problema de los barquitos.

Un usuario dice que le han atacado por encararse a esta gente. La policía y la guardia civil tampoco pueden hacer nada con esto.

El Sr. Pérez pide que se hagan fotos y videos para justificar que dañan las embarcaciones expresando el problema que suponen las pequeñas embarcaciones de alquiler que dan paseos por los canales, con choques amarrados en los canales, mala circulación por las canales, etc.

Un usuario del Canal Marina avisa a los usuarios de la importancia de llevar siempre en el barco la documentación de la embarcación. También hace referencia a las inmobiliarias y su deber de avisar a los vendedores y compradores sobre la necesidad de pagar cuando hay una compraventa.

El Sr. Arrojo cuenta el caso de gente que van a firmar a Barcelona para no presentar el certificado de estar al día de pago y que no sirve de nada porque legalmente podemos reclamar al notario que lo modifique. Estamos a la tercera parte de no registrados que hace 3 años antes. Quedan cada vez menos amarres sin registrar. Actualmente casi todas las transmisiones se pagan actualizando las deudas como es debido.

Una asistente pregunta sobre el problema de exceso de luz alrededor del hotel Portofino y se le responde que es competencia del ayuntamiento.

Un asistente pregunta que es lo que hace a un usuario pertenecer a la comunidad de usuarios de la Marina de Empuriabrava - CUMIE.

El Sr. Arrojo le dice que es obligatorio estar registrado y que el hecho de tener un amarre te da la obligación de estar registrado y pagar las cuotas.

El presidente de Port Grec se queja de que en Port Grec hay muchos palos rotos y que el coste de cambiarlos es superior a los 2.700 euros por palo. Varios usuarios están de acuerdo en que el precio es muy elevado.

El Sr. Pérez dice que el problema del palo es que es mucho más grande de lo que se ve y que el instalarlo comporta un esfuerzo y trabajo de dos personas y de una embarcación especial y advierte que no son fáciles de poner y de quitar. El palo entra muchos metros dentro del fondo y protege los barcos en los días de viento. Estos palos resisten 40 años si están bien instalados y además es lo que marca el límite de los amarres. Se recomienda que los usuarios pongan los palos pagando entre dos vecinos.

El Sr. Arrojo remarca la importancia de mediar a través de MEGA entre vecinos para que se paguen a medias.

El Sr. Pérez dice que se va a elevar el nuevo puente en el mes de octubre y que se terminará antes del diciembre. El puente será un poco más alto que el otro entre 55 y 76 cm según fuentes del Ayuntamiento. El nuevo puente tendrá zona peatonal y carril bici.

Y sin más asuntos a tratar, y después de agradecer la asistencia, se da por finalizada la Asamblea a las 12:30h.

Fdo.: D. Pedro Pérez Morell

Presidente



Fdo.: D. Lluç Puig Sant

Secretario



AMARRE	ACREDITACIO	%	PAX	PRESENT/REPRESENT.
A400607A	4	0,0258	1	PRESENT
A1549B // A7801	7	0,0462	2	PRESENT
A5643	8	0,0365	1	REPRESENTAT
A3115	9	0,0235	1	PRESENT
A0516	12	0,021	2	PRESENT
A3567	13	0,0198	2	PRESENT
A2723B	14	0,0196	2	PRESENT
A1521B	16	0,0192	1	PRESENT
A3307	18	0,0417	1	PRESENT
A271213C	20	0,0266	1	REPRESENTAT
A1638B	24	0,0188	2	PRESENT
A7838A	25	0,0243	1	PRESENT
A1513B	26	0,0184	2	PRESENT
A2206	27	0,0556	2	PRESENT
A6804	27	0,0128	1	REPRESENTAT
A342829A	27	0,0235	1	REPRESENTAT
A1905B	27	0,0196	1	REPRESENTAT
A5378	28	0,0201	1	PRESENT
A2602 // A2603	29	0,073	1	PRESENT
A11118	30	0,0387	2	PRESENT
A4029D	31	0,0251	1	PRESENT
A5666	32	0,0358	1	PRESENT
A2613	34	0,0216	1	PRESENT
A03A1	35	0,043	1	PRESENT
A84223	36	0,011	3	PRESENT
A3154	37	0,0235	1	PRESENT
A3211	38	0,0511	1	PRESENT
A3161	39	0,0352	1	PRESENT
A4950B	40	0,0063	2	PRESENT
VARIS	41	0,1196	1	PRESENT
A2758B//A537210//A2759A	42	0,1196	1	PRESENT
EMPURIAPORT	1	13,99	1	PRESENT

TOTAL		15,07	43	
--------------	--	--------------	-----------	--

